



# Quel avenir pour les documents d'urbanisme des communes et intercommunalités du Nord du Territoire de Belfort ?



Agence d'Urbanisme du Territoire de Belfort

10 rue Aristide Briand - BP 10107 - 90002 Belfort Cedex  
Tél : 03 84 46 51 51 - Fax : 03 84 46 51 50  
Courriel : contact@autb.fr  
Internet : www.autb.fr

La loi Grenelle II a posé le principe du PLU intercommunal (PLUi), sans que son élaboration soit obligatoire, mais a imposé que le PLUi couvre l'intégralité du territoire de l'Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Par la suite, la loi ALUR du 24 mars 2014 a rendu obligatoire le transfert de la compétence pour élaborer un PLUi aux communautés de communes et d'agglomération (article L.153-8 du code de l'urbanisme), sauf opposition d'une minorité de communes membres.

Plus précisément, la loi ALUR a prévu un transfert de compétence automatique au 27 mars 2017 sauf si au moins 25 % des communes représentant au moins 20 % de la population s'y opposent.

Enfin, une « clause de revoyure » prévoit que l'EPCI devient compétent de plein droit le premier jour de l'année suivant l'élection du président de la communauté consécutive au renouvellement général des conseils municipaux et communautaires (2021), sauf si les communes s'y opposent dans les conditions citées précédemment.

Nombreuses sont aujourd'hui les collectivités qui s'interrogent sur l'opportunité d'élaborer un PLUi ; réflexion légitime pour des communes qui bien souvent viennent d'approuver leur document d'urbanisme, ou sont en cours d'élaboration... tant cette démarche est coûteuse et chronophage...

La présente note vise à faire le point sur les évolutions possibles dans les communes de la future intercommunalité « Nord Territoire ».

## sommaire

<b>I. Les documents d'urbanisme en vigueur et les procédures engagées.....</b>	<b>2</b>
1. Un SCoT à l'échelle du Territoire de Belfort .....	2
2. Des POS, PLU (Grenelle ou non) et des communes en RNU .....	2
<b>II. Les conséquences de la fusion sur les procédures en cours .....</b>	<b>4</b>
1. La compétence PLU est exercée, dès la fusion par le nouvel EPCI .....	4
2. Ce que pourrait décider le nouvel EPCI devenu compétent en matière de PLU .....	4
<b>III. L'engagement d'un PLUi sur le nouveau périmètre de l'intercommunalité .....</b>	<b>5</b>
1. Choix ou besoin du conseil communautaire .....	5
2. Des évolutions possibles .....	5
<b>IV. Les conséquences si le nouvel EPCI décide d'engager un PLUi sur le Nord Territoire .....</b>	<b>5</b>
1. Sur les études en cours ou à venir .....	5
2. Sur le respect du calendrier défini par la loi.....	6
3. Sur l'exercice du droit de préemption urbain.....	6
<b>V. La Communauté de communes du Pays-sous-vosgien et la 'compétence PLU' .....</b>	<b>6</b>
1. Une prise de compétence légale au 1er janvier 2017 avec la fusion.....	6
2. Un réajustement législatif en projet, qui permettrait une compétence 'à la carte' .....	6
3. Une prise de compétence volontaire avant le 1er janvier 2017 .....	7
4. Schéma récapitulatif des scénarios .....	8
<b>VI. Distinction entre compétence PLU et autorisations d'urbanisme.....</b>	<b>9</b>

## I. Les documents d'urbanisme en vigueur et les procédures engagées

### 1. Un SCoT à l'échelle du Territoire de Belfort

Le SCoT (schéma de cohérence territoriale) du Territoire de Belfort a été approuvé le 27 février 2014, et s'applique à l'échelle du département.

Dès la fusion, le nouvel EPCI se substitue dans les droits et obligations des anciens EPCI au sein du syndicat mixte, organe délibérant du SCoT.

Actuellement, la Communauté de communes de la Haute-Savoireuse (CCHS) et la Communauté de communes du Pays-sous-vosgien (CCPSV) disposent chacune de 2 représentants titulaires dotés chacun de 2 suppléants.

Suite à la fusion, les statuts du SCoT devront être actualisés pour prendre en compte le nouvel EPCI.

Si les clés de répartition des sièges n'évoluent pas : 23 membres avec un maximum du 11 pour la CAB\*, les 12 sièges restant devront être répartis entre la nouvelle communauté du Nord et celle du Sud Territoire (CCST).

### 2. Des POS, PLU (Grenelle ou non) et des communes en RNU...

La CCHS s'est engagée dans l'élaboration d'un PLUi et a donc préalablement pris la « compétence PLU ».

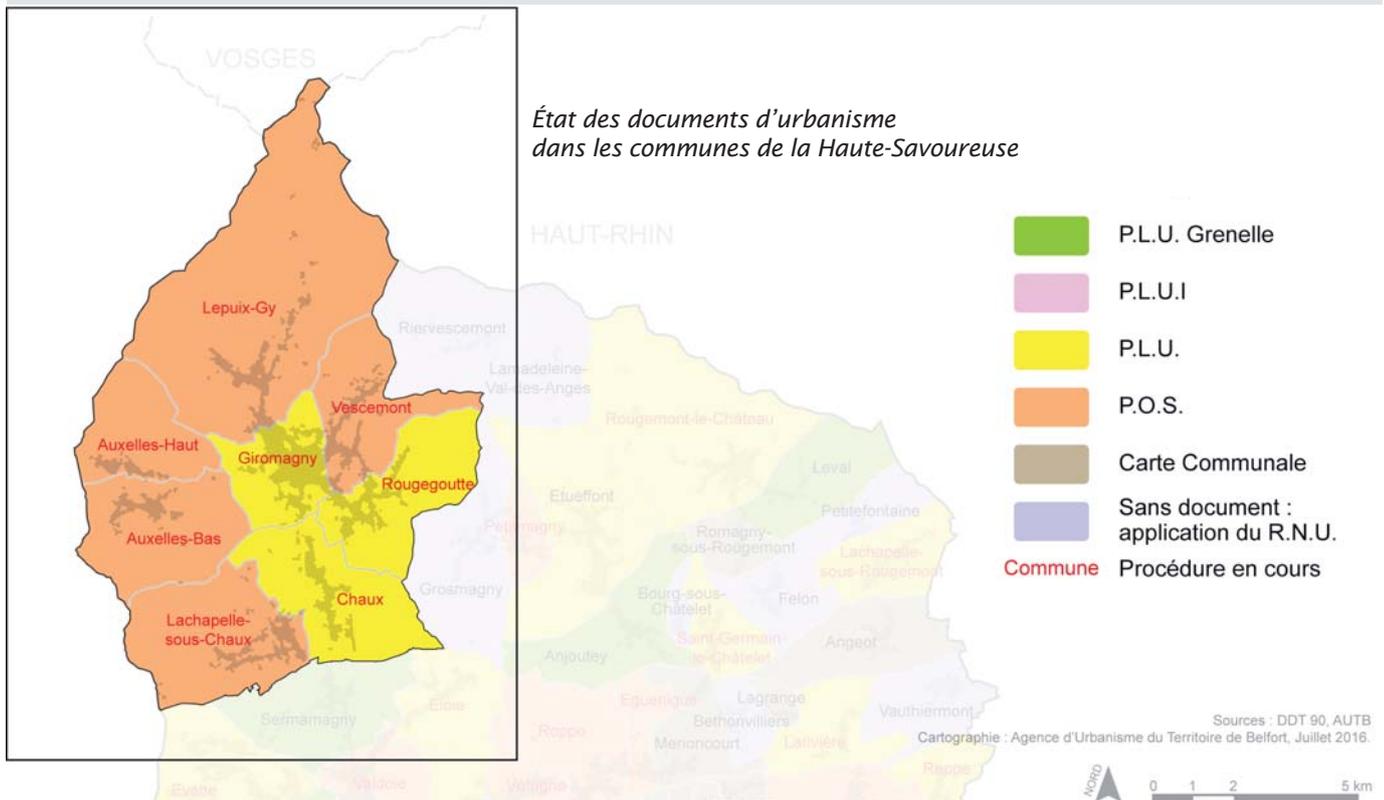
#### De la prise de compétence PLUi à la prescription du PLU à l'échelle intercommunale

1er juillet 2014 : initiative de la CCHS pour la prise de compétence PLUi

30 septembre 2014 : les 8 communes transfèrent à l'unanimité la compétence PLU à la CCHS

15 octobre 2014 : arrêté préfectoral modifiant les statuts de la CCHS

29 octobre 2014 : prescription de l'élaboration du PLUi

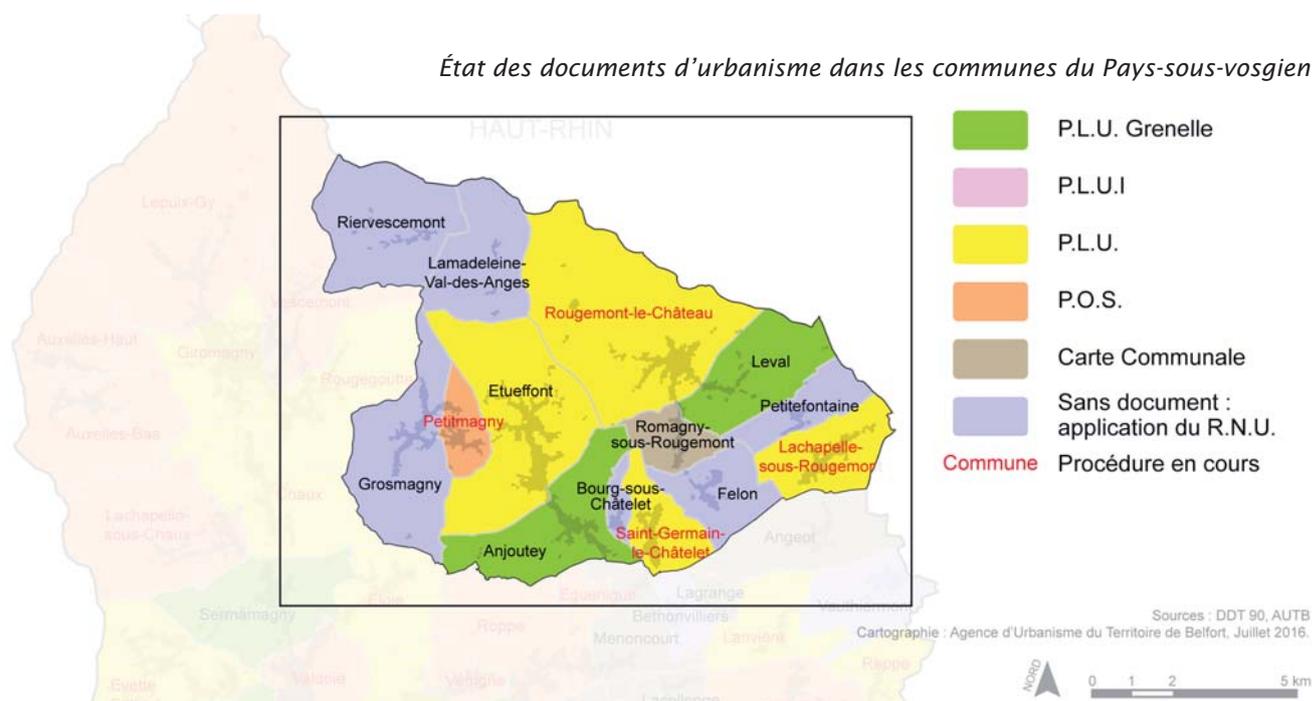


\* La modification des statuts prendra également en compte le rattachement de la Communauté de communes du Tilleul et de la Bourbeuse (CCTB) à la CAB.



Les communes du Pays-sous-Vosgien ont conservé leur compétence en matière de document d'urbanisme.

État des documents d'urbanisme dans les communes du Pays-sous-vosgien



Communes	Document opposable	Date de prescription	État d'avancement
Anjoutey	PLU Grenelle		
Bourg-sous-Châtelet	RNU		
Etueffont	PLU		
Felon	RNU		
Grosmagny	RNU		
Lachapelle-sous-Rougemont	PLU	Révision prescrite le 25 mars 2016	Diagnostic
Lamadeleine-Val-des Anges	RNU		
Leval	PLU Grenelle		
Petitefontaine	RNU		
Petitmagny	POS	Élaboration prescrite le 22 octobre 2015	Diagnostic
Riervescemont	RNU		
Romagny-sous-Rougemont	Carte communale		
Rougemont-le-Château	PLU	Révision prescrite le 12 mai 2015	En attente d'un bureau d'étude
Saint-Germain-le Châtelet	PLU	Révision prescrite le 13 mars 2015	PADD



## II. Les conséquences de la fusion sur les procédures en cours

### 1. La compétence PLU est exercée, dès la fusion par le nouvel EPCI

Aux termes de l'article L.5211-41-3 du code général des collectivités territoriales, « *les compétences transférées par les communes aux établissements publics existants avant la fusion, à titre obligatoire, sont exercées par le nouvel établissement public sur l'ensemble de son périmètre* ».

La CCHS ayant pris la compétence PLU, laquelle figure au titre des compétences obligatoires énoncées par le code général des collectivités territoriales (CCGT) il doit être fait application de cet article et en déduire que le nouvel EPCI deviendrait, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, compétent en matière de PLU.

### 2. Ce que pourrait décider le nouvel EPCI devenu compétent en matière de PLU

- a/ Mettre fin aux procédures en cours en prescrivant l'élaboration d'un PLU à l'échelle de son territoire,
- b/ Après accord de la commune concernée\*, achever toute procédure d'élaboration ou d'évolution d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, engagée avant la date de sa création ou de sa fusion [...]. Dans ce cas, la nouvelle intercommunalité se substitue de plein droit à la commune dans tous les actes et délibérations afférents à la procédure engagée avant la date de sa création, de sa fusion, [...].

*(Article L.153-9 du code de l'urbanisme)*

En effet, dès lors que la compétence en matière de PLU est transférée à la communauté, les communes ne sont plus en mesure d'achever les procédures qu'elles avaient initiées avant la date du transfert de cette compétence ; en application des principes de spécialité et d'exclusivité, seul l'EPCI peut décider d'achever ces procédures.

L'intercommunalité poursuit donc les actions engagées et récupère de plein droit tous les contrats en cours... Ce sera à elle de les régler... ou d'y mettre un terme si elle devait décider de ne pas poursuivre une procédure communale engagée... ; elle seule aura à payer les factures correspondantes (bureau d'étude, enquête publique, insertions...)

#### \* Nécessaire accord préalable de la commune concernée :

Il faut comprendre que la nouvelle intercommunalité doit recueillir l'accord formel préalable de la commune concernée, accord qui doit se matérialiser **par une délibération du conseil municipal**.

#### Remarque :

Le même raisonnement prévaut également si le nouvel EPCI décide d'achever le PLU en cours sur le territoire de la CCHS. Toutefois, dans ce cas, l'accord des communes n'est pas requis puisque ce PLU en cours ne relève pas de leur compétence mais de celle d'un ancien EPCI.



### III. L'engagement d'un PLUi sur le nouveau périmètre de l'intercommunalité

#### 1. Choix ou besoin du conseil communautaire

Le PLUi s'engage **dès que le conseil communautaire le décide** ou **dès qu'il a besoin de réviser un PLU** applicable sur son territoire.

C'est ce que précise le dernier alinéa de l'article L.153-6 du code de l'urbanisme en disposant que le nouvel EPCI « engage la procédure d'élaboration (ou de révision) » du PLUi « lorsqu'il le décide et au plus tard lorsqu'il doit réviser un des plans locaux d'urbanisme applicables dans son périmètre ».

**Dans l'attente d'une entrée en vigueur d'un PLUi couvrant l'intégralité de la nouvelle intercommunalité, les dispositions des PLU restent applicables.**

Le même principe est par ailleurs posé par l'article L.163-2 du code de l'urbanisme en présence de cartes communales. Enfin, les dispositions du règlement national d'urbanisme continuent à s'appliquer, le cas échéant, aux parties du territoire de l'EPCI non couvertes par un PLU ou une carte communale.

#### 2. Des évolutions possibles

Les dispositions des PLU applicables aux territoires concernés pourront faire l'objet d'une procédure de modification ou de mise en compatibilité\*, jusqu'à l'approbation d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de l'établissement public de coopération intercommunale concerné.

### IV. Les conséquences de l'engagement d'un PLUi sur le nouveau périmètre

#### 1. Sur les études en cours ou à venir

- 1) Une nouvelle délibération de l'EPCI compétent doit être prise afin de :
  - prescrire l'élaboration du PLUi,
  - définir les objectifs de la procédure,
  - fixer les modalités de la concertation.
- 2) Un bureau d'études doit être retenu pour accompagner l'EPCI à élaborer son PLUi.
- 3) Les 8 communes de l'ancienne CCHS 'sont rejointes' dans leur démarche d'élaboration ; elles disposent d'un diagnostic, voire d'orientations générales pour leur projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
  - a) Ces éléments sont conservés et sont repris dans le cadre du nouveau PLUi.
  - b) Ces communes bénéficient d'un avancement certain sur le plan des études mais également sur un plan pédagogique, car davantage familiarisées avec la procédure PLUi.
- 4) Le bureau d'étude reprend l'intégralité du diagnostic pour y intégrer les données relative au Pays-sous-vosgien.
  - a) Préalablement, dans le cadre de la conférence intercommunale, les 22 maires des communes membres devront décider de la gouvernance et notamment de la manière dont l'EPCI va travailler avec les communes. La loi stipule en effet que le PLUi est élaboré en collaboration avec les communes membres.
  - b) Cette collaboration peut, par exemple, prendre la forme de comités de pilotage et consultatifs, dont la composition et les fonctions restent à définir.

\* La procédure de révision « allégée » semble exclue des évolutions possibles pouvant être mises en œuvre par le nouvel EPCI.



Ce choix d'un PLUi « unifié » aux deux périmètres des communautés actuelles constitue une **opportunité** en matière d'organisation générale du territoire, de répartition des compétences et de projets. Une occasion pour les élus de mieux appréhender leur nouveau territoire, d'apprendre à se connaître et ainsi de préparer l'avenir.

## 2. Sur le respect du calendrier défini par la loi, repoussant le délai de la caducité des POS et de la grenellisation des PLU

La loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à *la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives*, dans son **article 13**, a permis de repousser les délais de caducité des POS et de 'grenellisation' des PLU au 31 décembre 2019, dès lors que les communes engagées dans un PLUi avant le 31 décembre 2015, débattent du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) avant le 27 mars 2017 et approuvent le PLU avant le 31 décembre 2019.

Dans l'hypothèse où le nouvel EPCI s'engage dans un PLUi, ces reports de délais ne seront pas remis en cause pour les communes de la CCHS.

Les communes de la CCPSV engagées dans une procédure d'élaboration ou de révision de PLU doivent respecter les échéances :

- du 1er janvier 2017 pour la grenellisation,
- du 27 mars 2017 pour les conséquences de la caducité du POS.

## 3. Sur l'exercice du droit de préemption urbain

La communauté compétente en PLU détient le droit de préemption urbain (DPU) ; les communes ne peuvent pas le conserver.

En revanche, l'EPCI peut déléguer ponctuellement le DPU aux communes membres, pour des motifs d'intérêt communal définis (motiver l'argumentaire).

## V. La Communauté de communes du Pays-sous-vosgien et la compétence PLU

Trois hypothèses peuvent se poser :

### 1. Une prise de compétence légale au 1er janvier 2017 avec la fusion...

Cette hypothèse a été abordée précédemment et résulte de l'application du code général des collectivités territoriales.

### 2. Un réajustement législatif en projet, qui permettrait une compétence 'à la carte', dans le cadre de l'adoption du projet de loi « *Égalité et citoyenneté* »

Déposé le 13 avril devant l'Assemblée Nationale selon la procédure accélérée (une lecture devant chaque assemblée au lieu de deux), il contient un **article 33** (10<sup>e</sup>) qui prévoit d'habiliter le Gouvernement à légiférer pour accompagner les fusions d'établissements publics à fiscalité propre prévues par les schémas départementaux de coopération intercommunale (SDCI).

Ce projet de loi, qui a fait l'objet de discussion en séance publique du lundi 27 juin au jeudi 30 juin 2016, entend faciliter le transfert puis l'exercice de la compétence 'PLU' par les EPCI issus d'une fusion, en **prévoyant une période transitoire et des modalités adaptées à leur situation.**



**Cette période transitoire, d'une durée de 5 ans, serait donc limitée au 1er janvier 2022.**

Si la nouvelle intercommunalité décide d'y recourir :

- elle n'exercera la compétence PLU que sur le territoire de la Communauté de communes de la Haute-Savoire (CCHS) déjà compétente avant la fusion ;
- les communes de la CCPSV pourront user de leur droit de renonciation au transfert tel que défini dans la loi ALUR (minorité de blocage).

**Les conséquences de cette adaptation au droit actuel :**

La période transitoire permettra une montée en charge de la nouvelle communauté de communes en matière d'urbanisme, progressive et territorialisée : la démarche de PLUi de la CCHS pourra continuer à avancer et aboutir à son terme, tandis que les communes de la CCPSV pourront poursuivre leurs procédures d'élaboration ou de révision de leurs PLU communaux.

Néanmoins, il est à craindre que cette situation génère des complexités organisationnelles et juridiques pour la planification urbaine déjà largement soumise au contentieux.

> *Sur le champ de l'organisation :*

Seraient soulevés des enjeux de fonctionnement interne (organisation de services, handicap à la mutualisation, gêne au développement d'une culture commune alors que la situation n'a pas vocation à être pérennisée) et de gouvernance (distinction maladroite entre élus d'une même communauté en fonction qu'ils exercent ou non la compétence dans le cadre municipal...).

> *Sur le plan juridique :*

De nombreuses précisions devront être apportées sur la conduite par une communauté de l'urbanisme sur une portion de son territoire : qui prend part aux différents votes du conseil communautaire ? la mise en œuvre des compétences liées à l'urbanisme (droit de préemption urbain, publicité, éventuellement taxe d'aménagement) pourrait aussi être rendue particulièrement délicate...

### **3. Une prise de compétence volontaire avant le 1er janvier 2017**

Les communes membres de la CCPSV peuvent transférer volontairement à cette dernière la compétence en matière de PLU dans les conditions prévues à l'article L.5211-17 du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

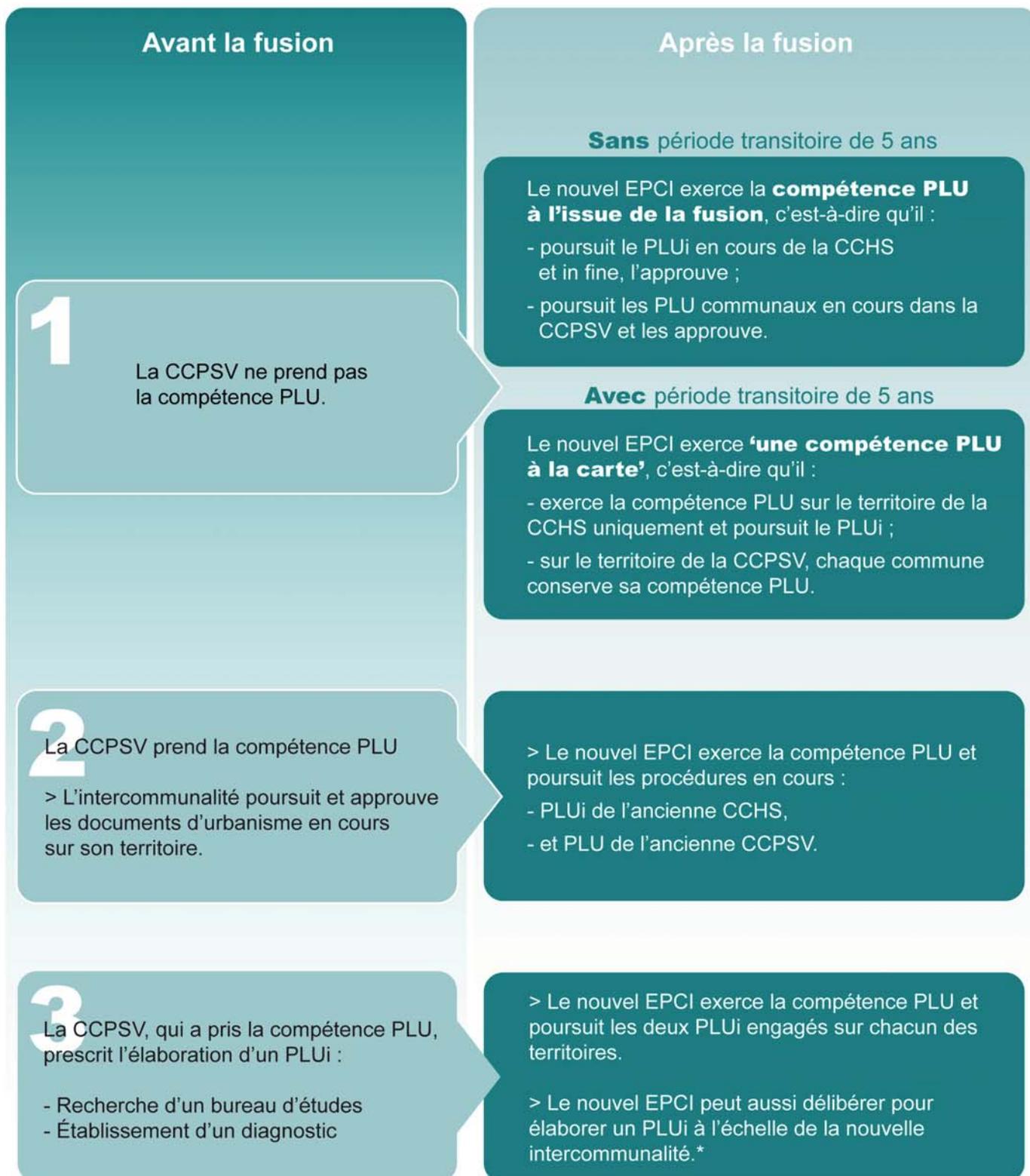
Le transfert est décidé par délibérations concordantes du conseil communautaire et des conseils municipaux se prononçant dans les conditions de majorité requises pour la création d'un EPCI.

Le conseil municipal de chaque commune membre dispose d'un délai de trois mois, à compter de la notification au maire de la commune de la délibération du conseil communautaire, pour se prononcer sur le transfert proposé. À défaut de délibération dans ce délai, sa décision est réputée favorable.

L'accord doit être exprimé par les deux tiers au moins des conseils municipaux des communes intéressées représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci, ou par la moitié au moins des conseils municipaux des communes représentant les deux tiers de la population.



#### 4. Schéma de synthèse des scénarios de mise en œuvre de la compétence PLU pour la Communauté de communes du Pays-sous-vosgien



\* Le report de la caducité des POS au 31 décembre 2019 pour les communes de la CCHS engagées dans le PLUi est maintenu si le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est débattu avant le 27 mars 2017 et si le PLUi est approuvé avant le 31 décembre 2019.

Si la nouvelle intercommunalité souhaite s'engager dans un PLUi à l'échelle de son territoire, il convient d'anticiper les études relatives au diagnostic CCPSV le plus rapidement possible pour parvenir à un débat commun sur les grandes orientations du PADD avant fin mars.



## VI. Distinction entre compétence PLU et autorisation d'urbanisme

### 1. La délivrance des autorisations d'urbanisme

La délivrance des autorisations d'urbanisme est un pouvoir de police des maires ; il ne s'agit pas d'une compétence. Ainsi, le maire délivre les autorisations d'urbanisme :

- en son nom et pour le compte de la commune si le territoire de celle-ci est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- au nom de l'Etat si la commune est au RNU.

Si la commune est couverte par une carte communale, adoptée avant la promulgation de la loi ALUR (mars 2014), le maire est compétent sur délibération de la commune.

A partir du 1er juillet 2017, en l'absence de délibération, le maire devient obligatoirement compétent et de façon définitive.

Dans le cadre intercommunal, la délivrance des autorisations d'urbanisme par le président de la Communauté de communes est juridiquement possible ; elle relève d'une délégation prévue par l'article L. 422-3 du code de l'urbanisme, et s'opère par délibération concordante de l'EPCI et des communes qui le souhaitent.

La délégation n'est pas définitive puisqu'elle doit être confirmée après chaque renouvellement du conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président de communauté.

Le code de l'urbanisme dispose en outre que le maire adresse au président de l'EPCI son avis sur chaque demande de permis et sur chaque déclaration préalable.

### 2. L'instruction des autorisations d'urbanisme : une nouvelle donne fixée par la loi ALUR

Conformément à l'article L.422-8 du code de l'urbanisme, le nouvel EPCI du Nord du Territoire de Belfort, dépassant le seuil des 10 000 habitants, devra prendre en charge l'instruction des autorisations d'urbanisme. Pendant une durée d'un an à compter de la date de sa création (1er janvier 2017), il pourra toutefois continuer de bénéficier de la mise à disposition des services de la DDT.

Une convention entre l'Etat et la collectivité territoriale définit l'étendue et les modalités de cette mise à disposition des services déconcentrés de l'Etat.

L'autorité compétente pour délivrer les autorisations doit dès maintenant envisager de se doter d'un service instructeur. Quatre possibilités lui sont offertes :

- Les services de la commune ;
- Les services d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités (article L.5211-4-2 du CGCT) ;
- Les services d'un syndicat mixte ne constituant pas un groupement de collectivités ;
- Une agence départementale (article L. 5511-1 du code général des collectivités territoriales).

La Communauté de communes du Nord Territoire pourrait s'engager dans la constitution d'un service communautaire commun.

Resteront à définir, les besoins humains (1 ETP a minima), techniques (achat de logiciels), matériels (meubles à plans) et bien sûr les modalités financières (l'instruction est un service aujourd'hui gratuit, mais qui a un coût, dont la prise en charge devra être discutée).

#### Trois principes demeurent :

- La mairie assure le rôle de guichet unique,
- Les délais sont à respecter,
- Le maire est seul responsable de la décision.